Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., д. 18, лит. Б

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки – 29 апреля 2016;

1.2. Дата составления отчета – 13 мая 2016;

1.3. Оцениваемые права:

- на земельный участок – право собственности
- на здание – право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта;

Рис. 1. Карта-схема расположение района и карта местоположения Объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района

Петроградский район – самый старый район города. Район расположен между Малой Невой и Большой Невкой, которая, разветвляясь, образует Среднюю и Малую Невки. Площадь района – 2,4 тысячи га. Население района – 160 тысяч человек.

2.2.2. Границы района

Граничит с районами: Приморским – по оси реки Большая Невка, Выборгским – по оси реки Большая Невка, Василеостровским – по оси реки Малая Нева, Центральным – по оси реки Нева.

2.2.3. Транспортное обеспечение

а) Станции метро:

Московско-Петроградская линия (2) – «Петроградская», «Горьковская»;

Правобережная линия (4) – «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров».

б) Основные транспортные магистрали: главными транспортными магистралями и основными торговыми улицами Петроградского района являются Каменноостровский и Большой проспекты. Второстепенные транспортные магистрали: Чкаловский проспект, Малый проспект.

Все острова, входящие в Петроградский район, связывают между собой пятнадцать мостов.

в) Связь с другими районами города:

Петроградский – Василеостровский – через мосты Строителей (бывший Биржевой) и Тучков;

Петроградский – Приморский – через Ушаковский и 3-й Елагин мосты;

Петроградский – Выборгский – через мосты Сампсониевский, Гренадерский и новый Кантемировский.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

По степени инженерной обеспеченности район можно оценить как хорошо обеспеченный. Он характеризуется наличием таких важнейших объектов инженерной инфраструктуры как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение

2.2.5. Экология района

Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 34,4%.

Загрязнение почв. Самое грязное место в районе – Петроградская набережная – весьма интенсивное загрязнение. Остальная часть района – «интенсивное» и «умеренное». На островах – «слабое».

Экологическая обстановка считается благоприятной для проживания, за исключением территории, расположенной к юго-востоку от стадиона «Динамо». Там показатели по NO2, пылевому загрязнению и содержанию фенола в воздухе превышены, и составляют более 1,8 ПДК. Самая грязная воздушная среда в районе пересечения Каменноостровского проспекта и Большого проспекта, вокруг улицы Профессора Попова, вдоль проспекта Медиков.

По уровню шума – самые шумные: Каменноостровский проспект, Песочная набережная, проспект Медиков, Аптекарская и Петроградская набережные, Ждановская улица, Большой проспект, Большая пушкарская улица.

2.2.6. Перспективы развития района

Для крупных инвесторов привлекательны земли промышленных предприятий, вывод которых за территорию города здесь ведется более активно, чем в других районах. Элитная недвижимость концентрируется по большей части на Крестовском и Каменном островах и вдоль Каменноостровского проспекта. И если недвижимость Крестовского острова нельзя назвать элитной на сто процентов (из-за неоднородной социальной среды), то Каменный остров в этом плане – вне конкуренции, он соответствует всем критериям недвижимости класса «люкс», и в скором времени станет закрытым для прохода на его территорию «простым смертным».

Петроградский район пользуется спросом, но хромает на предложение: видовые квартиры на набережных практически не купить, зато есть предложение на большие по площади квартиры в глубине кварталов.

На Петроградский район приходится сегодня примерно 10% действующих бизнес-центров, самые крупные из которых сконцентрировались на набережных (класса «А») и уже «идут» вглубь кварталов (класса «В» и «С»). Здесь же находит свое отражение тенденция освоения промышленных территорий: заводы отдаются крупным девелоперам,

которые индивидуально или в компании с коллегами реконструируют старые здания под новые нужды.
Торговыми площадями район также обеспечен удовлетворительно, хотя и неравномерно. Петроградская сторона изобилует магазинами, а вот Крестовский и Каменный острова явно по обеспеченности торговлей проигрывают. Зато на Крестовском острове расположен парк аттракционов «Диво-остров», притягивающий (особенно по выходным) жителей со всего Санкт-Петербурга.
Перспективы района «познаются в сравнении»: недостаток предложений на квартиры в Центральном районе определяет перспективы Петроградского района как благоприятные. Удовлетворительную транспортную доступность накладываем на близость к центру и получаем повышение спроса на Петроградский район в будущем. А после завершения городской программы по расселению коммуналок (а также после вывода или реконструкции оставшихся промышленных предприятий) этот район обещает стать одним из самых популярных у покупателей как жилой, так и коммерческой недвижимости.
2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.)
В Петроградском районе можно выделить несколько отдельных микрорайонов.
Острова Крестовский и Каменный. Крестовский и Каменный острова являются самым привлекательным местом для жительства, а также лакомым куском для инвесторов. Сегодня Крестовский остров на своей территории объединяет элитную застройку, индустрию развлечений и спортивные комплексы. Крестовский остров не имеет четкой городской планировки, а представляет собой сочетание парковых зон с шикарными дачами и резиденциями.
На островах существуют некоторые проблемы с качеством дорог и недостаточным количеством школ, детских садов и магазинов. Остров наиболее привлекателен тишиной, обилием зелени и воды, благоприятными экологическими условиями, близостью к центру города и имеет удобное транспортное сообщение.
Петровский Остров. На Петровском острове практически нет жилых домов. В 1960-70-е годы остров стал территорией бурного развития строительства промышленных предприятий.
Современная концепция развития острова включает вывод с островной территории неработающих промышленных предприятий и застройкой острова жильем элитного и комфортного класса, а также коммерческой недвижимостью.
Аптекарский остров. С начала 20 века на острове строятся многоквартирные здания по проектам лучших архитекторов. На аптекарском острове расположено несколько промышленных предприятий, учебных и научных учреждений. В настоящее время на Аптекарском острове сформировалась зона элитного жилья, расположенная на набережных реки Малой Невки.
Западная часть Петроградского района. Жилищный фонд здесь довольно разнообразен. Большинство каменных доходных домов в стиле модерн возведено в конце 19 – начале 20 веков. В этом микрорайоне можно встретить «сталинки» (порядка 5 %), пятиэтажные кирпичные «хрущевки» (Левашовский проспект), а также элитные кварталы. Подавляющее большинство зданий старого жилого фонда требуют капремонта.
Перспективы развития микрорайона связаны со строительством элитных жилых комплексов и жилых объектов бизнес-класса.
Решение проблем с пробками на дорогах в микрорайоне и уменьшение транспортных потоков связывают со строительством западного скоростного диаметра.
Восточная часть Петроградского района ограничена Малым проспектом, набережной реки Карповки, набережными Петровской и Кронверкской. На территории этого микрорайона расположено много жилых кварталов с элитными домами, культурно–досуговых комплексов, спортивных центров и социальных объектов. По характеристике жилого фонда эта часть района схожа с Западной частью Петроградки. Общее обеспечение жильем населения довольно высоко, однако на коммунальные квартиры приходится значительная часть жилой площади микрорайона.
Проекты по строительству нового жилья здесь почти не реализуются за отсутствием свободных участков на инвестиционно привлекательных центральных Большом и Кронверкском проспектах.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки, расположен в центральной части Петроградского района Санкт-Петербурга, на улице Петрозаводская.

Петрозаво́дская у́лица проходит от Чкаловского проспекта до Барочной улицы.

Здание № 18, литера Б (Объект оценки) полностью расположено во дворе, заезд в которой осуществляется через арку с улицы Петрозаводская.

На радиальном расстоянии порядка 450 м, менее чем в 10 минутах ходьбы от Объекта оценки, расположена станция метрополитена «Чкаловская». Данный микрорайон отличается высоким уровнем деловой активности и высоким уровнем интенсивности пешеходных и транспортных потоков. В микрорайоне, в котором расположен Объект оценки, расположены офисы крупных российских и западных компаний, административных объектов, а также большое количество магазинов, кафе, ресторанов и различных учреждений направленных на предоставление услуг населению. Например, такие как: 18 отдел полиции Петроградского района (дом 1), Школа № 51 (дом 2), ЗАО «Инвестиционная Компания Элтра» (дом 11), Выставочное объединение Рестэк (дом 12), Балтийская академия Туризма и Предпринимательства (БАТиП) (дом 13), Салон красоты Color (дом 18), Уголовно-исполнительная инспекция филиал по Петроградскому району (дом 18), Турфирма World Fishing, Магазин FishProShop, Кафе-бар Саирме, Стоматология Klaris, Салон Marinad, Автосервис, Мини-отель Адория и т.д.

Таким образом, Объект оценки расположен в исторически сложившейся центральной части Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта представляет собой исторически сложившуюся зону общественно-деловой и жилой застройки.

В данном микрорайоне города активно развита торговая инфраструктура, в окружении очень много различных магазинов «шаговой» доступности. Инфраструктура квартала и окружения ориентирована в основном на работников офисов, туристов и отдыхающих, а также на проживание.

Экологическая обстановка в окружении характеризуется как хорошая.

Социальная инфраструктура микрорайона местоположения объекта оценки может быть оценена как отлично развитая.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	44 +/- 2 кв.м.
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003178:1509
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99, Объект находится в жилой зоне: подзона - **зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны — «ЗЖД»**. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в зоне **Т3ЖД3 - многофункциональная зона с включением объектов жилой, общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, подзона - среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.** В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах зон охраны памятников культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» Объект расположен в границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ЗРЗ 2-1) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга**
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон инженерно обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение)
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет собой участок, расположенный во дворе жилого дома, ближайшее окружение представляет

	собой жилую и общественно-деловую застройку
Подъезд к участку	Участок расположен во дворе. Заезд во двор осуществляется через арку с Петрозаводской ул.
Форма участка, рельеф	Форма участка четырехугольная, близкая к прямоугольнику. Рельеф участка – ровный, без видимых перепадов высот.

2.4. Описание улучшений.

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:07:0003178:1003
Площадь застройки, кв.м.	29,5
Общая площадь здания, кв.м.	16,5
Полезная площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	94,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Нежилое (склад)
Материал	Кирпич
Год постройки	1909
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	По данным визуального осмотра - нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	По данным визуального осмотра - нет
Вход (улица/двор)	Один отдельный со двора
Окна (количество, направленность)	Одно окно, выходящее во двор. Размер окна – стандартный
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление (централизованное/печное)	нет
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Сведений о состоянии инженерных систем Оценщику не предоставлено, доступ в здание Объекта оценки не предоставлен. В соответствии с данными Технического паспорта (от 10.04.2014), износ системы электроосвещения составляет 50%
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Физическое состояние здания может быть оценено как – ограниченно работоспособное (СП13-102-2003). Ограниченно работоспособное состояние (удовлетворительное) – категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Бутобетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины шириной до 1 см и сырые места под окнами
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Выветривание швов на глубину до 4 см на площади до 50%; выкрошивание отдельных кирпичей на плоскости стен, в карнизе и перемычках; высолы и сырые пятна
Перекрытия	Чердачное: деревянные оштукатуренные; по металлическим балкам	Выбоины и сколы, нарушение связей между отдельными плитами
Перегородки	-	-
Кровля	Металлическая	Расстройство конструкции крыши
Полы	Бетонные	Выбоины, сколы, трещины
Оконные и дверные проемы	Оконные: деревянные	Повреждены, поражены гнилью
	Дверные: деревянные, обитые железом	Коробки местами повреждены и поражены гнилью
Наружная отделка		
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Окрасочный слой потрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия
Инженерные системы	Электроосвещение: скрытая проводка	Потеря эластичности проводов
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	Отмостка	Выбоины

2.4.3. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	С *северо-восточной* стороны Объект оценки (фасадная сторона здания) граничит с дворовой территорией, с которой осуществляется выезд через арку на ул. Петрозаводская. Фасадная сторона здания (в т.ч. вход и окно) ориентированы на нежилое здание по адресу: Петрозаводская ул., д.18 , лит. А (Уголовно-исполнительная инспекция филиал по Петроградскому району, Салон красоты Color и др. коммерческие организации). С *северо-западной* стороны расположено нежилое здание (Петрозаводская ул., д.18 , лит. А) С *восточной* стороны Объект оценки граничит с дворовой территорией. С *юго-западной* стороны оцениваемое здание прилегает (смежные стены) к

	одноэтажному нежилому кирпичному строению (Большая Зеленина улица, дом 27а, литера К, 61,2 кв.м). На соседнем участке также расположен ясли-сад № 63 Петроградского района (Большая Зеленина улица, дом 27а, литера А). Этажность окружающей застройки не более девяти этажей
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая дворовая территория имеет зеленые насаждения. Прилегающие улицы и дворовая территория заасфальтированы, покрытие находится в хорошем состоянии, имеются фонарные столбы
Наличие парковки	На прилегающей территории к Объекту оценки, не имеется отделенной (организованной) зоны для парковки автомобилей. Характер парковки может быть охарактеризован как «стихийная». Парковка автотранспортных средств возможна на дворовой территории в свободном порядке, а также в разрешенных местах на проезжей части прилегающих улиц
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки характеризуется: • личным легковым автотранспортом – без ограничений; • грузовым автотранспортом – ограничение по движению в центральных районах города и по габаритам автотранспорта (въезд во двор через арку); • общественным – отличная. Интенсивность потоков вблизи объекта оценки: - на ул. Петрозаводская: • транспортных – высокая; • пешеходных – высокая. - во дворе: • транспортных – низкая; • пешеходных – низкая. Ближайшие станции метро: • Чкаловская ~ 440 м; • Петроградская ~ 1,3 км; • Спортивная ~ 1,4 км. Ближайшие остановки общественного и коммерческого транспорта расположены на расстоянии около 0,3 км от Объекта оценки ул. Большая Зеленина, а также остановки у «Ст. метро "Чкаловская» (0,45 км): • автобусы – 1, 191, 25, 25А, 14, 185, 5М, 5МА; • маршрутные такси – К 131, К 120

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок):

В соответствии с письмом КУГИ № 32671-16 от 31.07.2015, земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003178:1509 по адресу: г. Санкт-Петербург, Петрозаводская улица, дом 18, литера Б договорными отношениями не обременен.

Согласно выписке из ЕГРП № 01/067/2014-224 от 29.09.2014 ограничения (обременения) права на нежилое здание с кадастровым номером 78:07:0003178:1003 по адресу: г. Санкт-Петербург, Петрозаводская улица, дом 18, литера Б не зарегистрировано, правопритязания - отсутствуют.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии).

Согласно Письму Главного управления МЧС Росси по Санкт-Петербургу от 2014 года объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно Справке КГИОП № 30-1511-С от 02.04.2014 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Петрозаводская улица, дом 18, литера Б расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ЗРЗ 2-1). Оцениваемое здание построено до 1917 года (в 1909 году) в связи с чем относится к историческим зданиям.

Согласно справке КГА № 1-1-46522/5 от 03.09.2014 определено:

- оцениваемый участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» и в адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения.
- оцениваемый участок отсутствует в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, подготовленном по результатам инвентаризации 2009 года, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

Согласно данным кадастрового паспорта земельного участка № 78/201/15-163870 от 22.06.2015, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав на земельный участок: - временные ограничения (обременения) прав. Дата истечения – 23.06.2020г.

Согласно выписке из ЕГРП № 01/067/2014-224 от 29.09.2014 на нежилое здание с кадастровым номером 78:07:0003178:1003 по адресу: г. Санкт-Петербург, Петрозаводская улица, дом 18, литера Б, существенных ограничений (обременений) права собственности не зарегистрировано (Собственность № 1493375.1 от 16.05.2001).

2.4.4. Фотографии объекта 2-3 стр (минимальное количество-10шт., минимальный размер фотографий – 10х8 см.), в т.ч.

- Внешний вид:

Фото 1

Петрозаводская улица

Фото 2

Петрозаводская улица

Фото 3

Петрозаводская улица

Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки Здание, через которое осуществляется проход к Объекту оценки

Фото 5

Арка в здании по адресу: Петрозаводская ул., д. 18, через которую осуществляется проход к Объекту оценки

Фото 6

Здание, через которое осуществляется проход к Объекту оценки

Фото 7

Ближайшее окружение объекта оценки

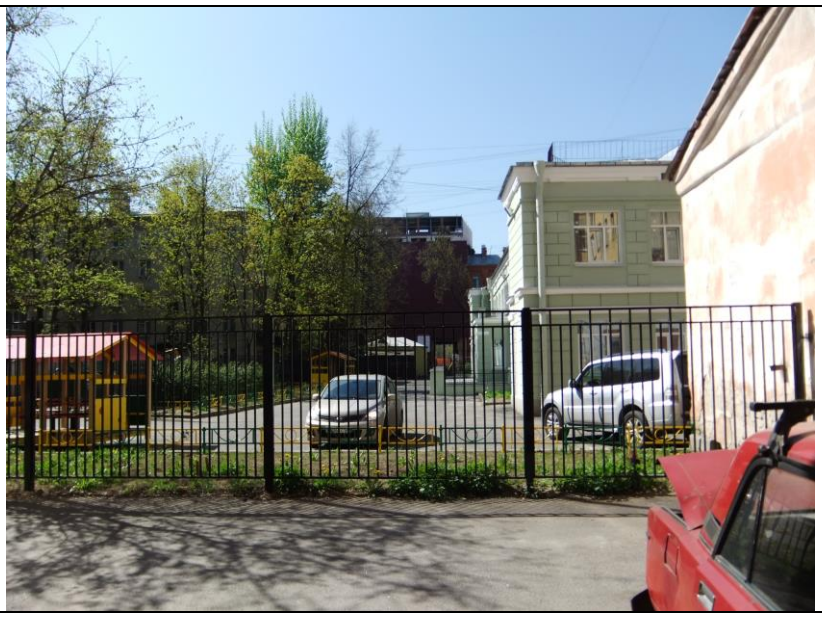

Фото 8

Ближайшее окружение объекта оценки

Фото 9

Общий вид двора от Объекта оценки

Фото 10

Объект оценки, общий вид

Фото 11

Объект оценки, общий вид

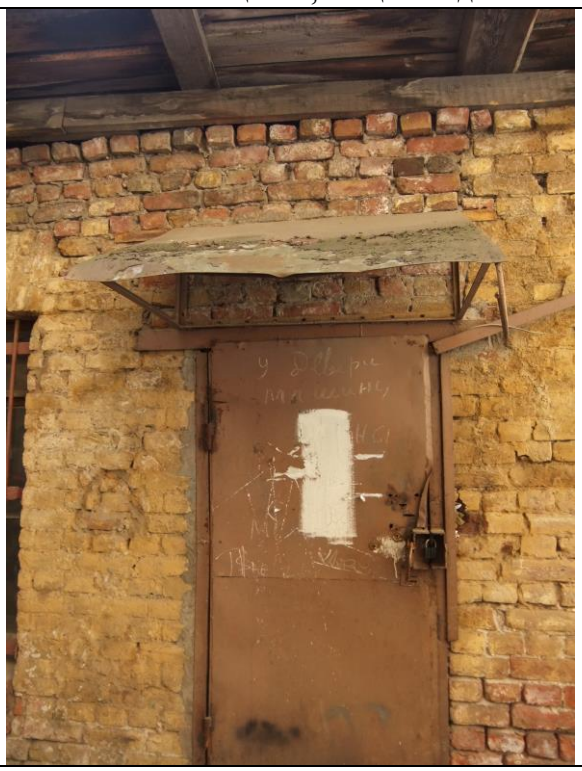

Фото 12

Объект оценки, общий вид

Фото 13

Объект оценки, вид внутреннего состояния (фото с улицы через оконный проем)

- Внутренний вид объекта:

Нет данных, доступ не предоставлен

2.4.5. Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра здания от 29 «апреля» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул. Петрозаводская, д. 18, литера Б

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по кад. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	44+/-2 кв.м.	16,5	1	Один отдельный со двора	Одно окно, выходящее во двор. Размер окна – стандартный	Кирпич	+	-	-	-	Ограниченно работоспособное состояние (удовлетворительное)	Не используется

Примечания:

Доступ в здание ограничен.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ильин А. Н.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Объект оценки расположен во дворе жилого дома по адресу: ул. Петрозаводская, д. 18, литера А, с Петрозаводской улицы не просматривается. На момент осмотра проход к Объекту оценки осуществлялся через арку вышеуказанного дома.

Площадь здания, входящего в состав Объекта оценки составляет 16,5 кв. м, оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, к зданию подведено только электроснабжение.

Оцениваемое здание построено до 1917 года (в 1909 году), в связи с чем относится к историческим зданиям, снос, демонтаж и изменение внешнего облика которых не допускается.

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, учитывая физическое состояние здания (ограниченно работоспособное (СП13-102-2003)), Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является вариант использования здания в качестве объекта складского назначения после проведения ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	1 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	72 727